CIDADE VELHA

GUIA DE NORMAS URBANÍSTICAS

CRAterre
ÉDITIONS

Património Mundial da UNESCO

CIDADE VELHA

GUIA DE NORMAS URBANÍSTICAS

Esta publicação *Cidade Velha Guia de Normas Urbanísticas* foi elaborada através de uma colaboração entre o CRAterre, França e o Instituto do Património Cultural de Cabo Verde com o apoio da UNESCO no quadro da Convenção para a Protecção do Património Mundial Cultural e Natural.

Neste Guia pretende-se dar a conhecer os grandes princípios que sustentam as normas construtivas em vigor na Cidade Velha, nomeadamente as *Medidas Preventivas que regulam a intervenção no sítio Histórico da RGS* aprovadas em Assembleia Municipal de 28 Maio de 2018, através da Deliberação nº 20/AM/2018.

Concebido como um documento orientador, a utilizar em processos de escolha de soluções possíveis, considerou-se importante exemplificar situações concretas de intervenções no quadro de um projecto de valorização consciente do bem comum.

As indicações aqui expressas não substituem o conhecimento e indispensável cumprimento de todos os regulamentos em vigor o que poderá ser assumido com maior convicção se forem compreendidos os seus fundamentos.

O presente documento estrutura-se em duas partes.

Na primeira parte são apresentadas as características gerais das habitações vernaculares que fazem parte, actualmente, do património construído da Cidade Velha. Refere-se o interesse que os seus fundamentos podem representar para a qualidade de vida dos seus habitantes. São também identificados alguns exemplos de intervenções recentes consideradas como boas práticas face a uma integração e valorização do património.

Na segunda parte são apresentadas as normas acima referidas num texto adaptado e ilustrado de forma a clarificar os conceitos e terminologias utilizados.

ENQUADRAMENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

Introdução

A Cidade Velha é uma povoação marcada por um contexto histórico-geográfico singular e cuja relevância lhe conferiu em 2007 a inscrição na lista do Património Mundial da Unesco enquanto Valor Universal Excepcional. Do seu passado histórico e monumental são hoje testemunho as inúmeras ruínas de edifícios religiosos e militares. Os edifícios de habitação, construídos desde a instalação no séc. XV até meados do séc. XVII, desapareceram inteiramente. De facto o declínio económico e diversos ataques levaram ao abandono, pela sua elite, da Cidade Velha e ao desmantelamento das construções destruídas para reaproveitamento de materiais, nomeadamente as pedras trazidas do exterior. As habitações vernaculares que subsistem actualmente foram construídas sobre esses escombros, de uma forma modesta, pela população caboverdiana. São estes edifícios que focamos ao longo deste Guia e que caracterizam o conjunto civil construído a valorizar.

Estes edifícios são herdeiros das várias culturas que estiveram na origem da Cidade Velha e traduzem o conhecimento desenvolvido pela população local na sábia utilização dos recursos disponíveis a fim de responder às diferentes necessidades habitacionais fazendo face aos condicionamentos naturais presentes. Estes conhecimentos e técnicas mantêm hoje toda a sua pertinência na construção contemporânea, pela sua adequação a um modelo de sustentabilidade propiciador de uma maior qualidade de vida. É, assim, importante a sua valorização e desenvolvimento no quadro de vida actual.

Nesse sentido, iniciamos este documento por uma breve apresentação dos recursos materiais que estão na base desta arquitectura. Em seguida, são apresentadas as tipologias mais comuns que se encontram hoje na Cidade Velha, nomeadamente a pequena casa rectangular de um piso, disposta no interior do lote, a qual se encontra também noutras localidades de Cabo Verde. Estas habitações foram construídas sobre uma matriz urbana pré-existente, mantendo, todavia, traços rurais com a presença de um quintal para animais e cultivo, desenrolando-se no espaço exterior grande parte das actividades domésticas. Esta vivência, no espaço exterior, permanece ainda hoje uma das características da Cidade Velha.

Por vezes, é referida uma outra tipologia, o sobrado. Estas habitações que pertenciam a pessoas mais abastadas tinham maiores dimensões, desenvolvendo-se num primeiro andar sobre dependências, no piso térreo, destinadas a animais, arrumos ou actividades agrícolas. No entanto, e considerando que praticamente já não existem exemplares de sobrados na Cidade Velha, para além de um único edifício junto ao porto e uma ou outra ruína optámos por focar exclusivamente as características da casa mais modesta acima referida.

Procurámos identificar, também, de entre as construções feitas recentemente, algumas que traduzam boas práticas relativamente aos principios enunciados, de forma a que possam servir de inspiração a futuras intervenções. De facto a construção vernacular não está limitada ao passado, antes pelo contrário pode ser fonte de ensinamentos para a construção do futuro.

I ENQUADRAMENTO

Cidade Velha

Cidade Velha, um exemplo para o desenvolvimento sustentável em Cabo Verde

Porquê preservar os nossos valores arquitectónicos e paisagísticos?

Para respeitar a NATUREZA

Os edifícios da Cidade Velha foram construídos com os recursos naturais do Vale. Integram-se harmoniosamente na morfologia da paisagem, adequando-se ao clima, para nos oferecerem um modo de vida confortável.

Para valorizar a nossa CULTURA

Este lugar de vida que se articula entre a terra e o mar, entre o passado e o futuro foi modelado ao longo dos séculos. As ruínas dispersas pela paisagem são disso testemunho, bem como as ruelas delimitadas pelo alinhamento das construções sóbrias e coloridas de que nos podemos orgulhar. Esta identidade, facilmente reconhecível, fez da Cidade Velha o primeiro Sítio Caboverdiano inscrito na prestigiosa Lista do Património Mundial

Para manter a nossa riqueza SOCIAL

O prazer de habitar na Cidade Velha está directamente ligado a formas de urbanismo que promovem uma vida em grupo mais do que um individualismo. Os inúmeros muretes, bancos e lugares de descanso nas praças, favorecem laços intergeracionais e a coesão social que prevalece na nossa cidade.

Para reforçar a nossa ECONOMIA

Prosseguir a construção em materiais naturais originários do Vale contribui para manter um sector com necessidade importante de mão de obra, oferecendo oportunidades de emprego não deslocalizável, como o trabalho da pedra. A utilização destes recursos reduz a nossa dependência de produtos industriais importados e reforça a nossa resiliência. A manutenção das qualidades naturais e patrimoniais da Cidade Velha são aliás uma condição necessária para que o turismo cultural se desenvolva e alimente a nossa economia.

A modernização à qual todos aspiramos não deve fazer-nos esquecer os valores que o nosso património transporta e que representam uma alavanca de estabilidade e desenvolvimento sustentável precioso. Por isso devemos cuidar dos nossos bens e respeitar as regras de urbanismo referidas neste guia.

MATERIAIS

Os materiais utilizados nas construções vernaculares existentes na Cidade Velha são essencialmente **minerais e vegetais** provenientes dos recursos locais.

A **pedra basáltica** é utilizada em paredes e pavimentos.

Geralmente esta pedra, proveniente do planalto vizinho, é partida em blocos irregulares que são depois aparelhados com elementos mais pequenos que servem ao seu travamento. Noutros casos, a pedra é talhada em blocos de formato paralelipipédico mais regulares. As juntas eram muitas vezes deixadas "secas" ou preenchidas com barro. Actualmente são utilizadas argamassas de cimento para o assentamento.

Estas paredes apresentam uma forte inércia térmica, o que em termos práticos, significa que têm a capacidade de desfasar no tempo a transmissão do calor proveniente, nomeadamente da radiação solar. Esta é, pois, uma propriedade muito importante na promoção do conforto interior das habitações, que podem permanecer frescas mesmo quando o ambiente exterior apresenta elevadas temperaturas.

Para este conforto também contribui a caiação feita no lado exterior das paredes, pois o branco aumenta a reflexibilidade da radiação solar. Esta caiação é também benéfica para a eliminação de organismos, como fungos ou insectos que se instalem entre as pedras.

Por vezes, as paredes, nomeadamente nas casas mais abastadas, como os *sobrados* ou outras, eram rebocadas, seja pelo interior ou pelo exterior sendo depois pintadas, provavelmente, com cal e pigmentos naturais.

A pedra basaltica é também utilizada no calcetamento de ruas e de pavimentos exteriores talhada em *paralelos*. Por vezes é ainda utilizada a ***pedra rolada do mar.***

Fachadas em pedra à vista caiada

Fachadas em pedra rebocadas

Diferentes tipos de aparelhagem da pedra

Pavimento em *pedra rolada do mar*

Pavimento em *paralelo*

A **madeira** das árvores do vale da Ribeira Grande, tais como as palmeiras (coqueiros) era utilizada para a construção dos diferentes elementos da estrutura da cobertura. Esta é uma madeira resistente e que se presta ao fabrico das peças para as asnas e barrotes. Actualmente, a madeira mais utilizada, seja nas estruturas seja nas caixilharias, é geralmente importada.

As **canas, o colmo ou as folhas de coqueiro** eram utilizadas para o revestimento da cobertura e para o fabrico de esteiras utilizadas como guarda-pó. Estas fibras permitem um bom isolamento térmico, mas são actualmente rejeitadas pela maioria das pessoas, por necessitarem de uma manutenção regular para a prevenção de infiltrações, pelo facto de serem sensíveis a incêndios ou ainda por possibilitarem a entrada de insectos e outros animais nas habitações.

Nas reabilitações de algumas casas foi ensaiada a colocação das fibras sobre um outro material servindo de subtelha impermeável. Nestes casos, é necessária uma especial atenção ao escoamento das águas entre as duas camadas, de forma a evitar o apodrecimento das fibras pelo lado inferior, o que acontece se este se mantiver húmido.

Outros materiais, utilizados nas construções coloniais maioritariamente destruídas no séc. XVIII, como a **pedra calcária, a cal** ou as **telhas cerâmicas** foram e são ainda trazidos de fora.

Actualmente, na maior parte das coberturas, as fibras vegetais locais foram substituídas por materiais importados como a chapa em fibrocimento ou metálica ou a telha cerâmica. Por outro lado, as paredes das habitações são agora construídas, na maioria das vezes, com blocos de cimento. No entanto, os materiais locais referidos têm grandes vantagens. As suas características conferem soluções mais eficientes na adequação ao clima, favorecendo um maior conforto térmico no interior das habitações. Por outro lado, estes recursos, disponíveis na região, permitem desenvolver actividades económicas empregadoras de mão-de-obra local. São assim de grande relevância na promoção de um desenvolvimento com benefícios para a comunidade e, em simultâneo, para a revitalização do património.

Cana sacarina, colmo, estrutura em madeira de coqueiro

Cobertura em colmo

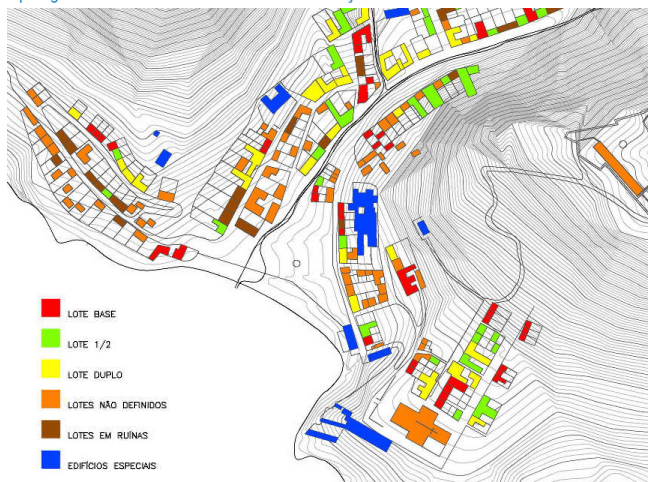
Carpintaria na Cidade Velha

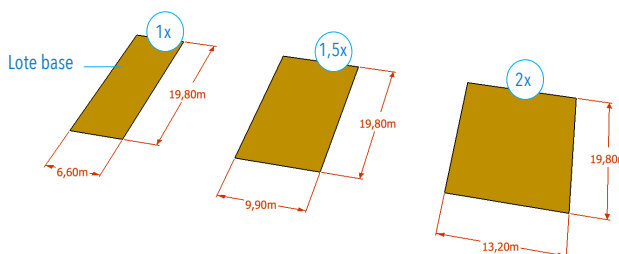
Esteira em folha de palmeira

Tipologias

A Topografia e o Lote

A Cidade Velha sofreu importantes alterações no seu edificado, nomeadamente com a sua profunda destruição no século XVIII. A arquitectura vernacular actual foi modelada sobre uma estrutura urbana pre-existente, fortemente condicionada pela topografia do lugar e onde se evidencia um lote base de 30x90 palmos (6,6x19,8 m), implantado de forma perpendicular à rua. Neste lote foram construidas as habitações de acordo com um modelo padronizado adequado aos recursos e contexto local.

Tipologia do loteamento com base na reconstituição da malha urbana setecentista

Fonte: PIRES, Fernando, 2000. Ribeira Grande - Cidade Velha (Santiago, República de Cabo Verde) : Tipologia do loteamento - base reconstituição do traçado setecentista. [carte]. S.l. : Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais

O lote base e os seus múltiplos

Fonte: PIRES, Fernando, 2004. Praia : Da Cidade da Ribeira Grande à Cidade Velha em Cabo Verde - Análise Histórico-Formal do Espaço Urbano Séc. XV-Séc.XVIII, Câmara Municipal da Praia 2004, p. 135-137

Alinhamentos

As fachadas das habitações e os muros das varandas estão geralmente alinhados no mesmo plano vertical, ainda que por vezes existam pequenas quebras, definindo uma frente de rua contínua. No caso de ruas em declive os lotes e construções correspondentes são dispostos em socalcos acompanhando a pendente.

Esta tipologia modular e regular da habitação vernacular confere uma sobriedade e harmonia ao conjunto.

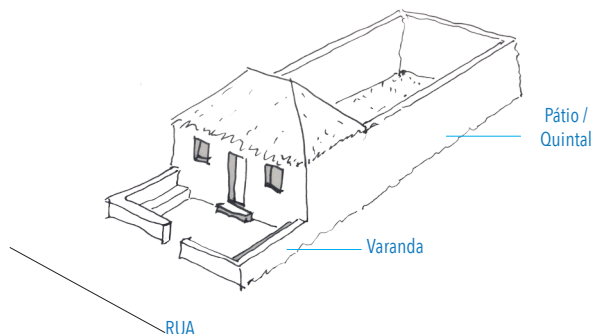
Alinhamentos das varandas

Alinhamentos das fachadas

Alinhamentos dos muros das varandas numa rua com declive

A Varanda

Para além do(s) compartimento(s) interior(es) a habitação tradicional é composta de diferentes espaços exteriores com funções diferenciadas: a Varanda ou Rua; o Pátio ou Quintal.

A varanda localiza-se na frente das casas, num espaço exterior aberto para a rua. É delimitada por um muro baixo que a separa do espaço público, sendo um espaço social, de convívio e onde decorrem actividades domésticas. É frequente existir, aqui, um ou dois bancos corridos em pedra ou, mais recentemente, em blocos de cimento. Por vezes, aqui se encontra também uma árvore que promove o sombreamento da varanda e da habitação. Mesmo nas situações onde não existe um espaço delimitado, as casas têm adossados às suas fachadas, bancos, favorecendo assim o desenrolar das actividades na rua em defronte da casa. Estes lugares sociais têm um papel relevante na vida da Cidade Velha favorecendo a coesão da comunidade.

A varanda como espaço social doméstico

O Quintal

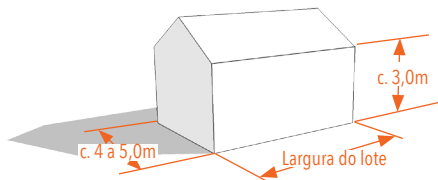
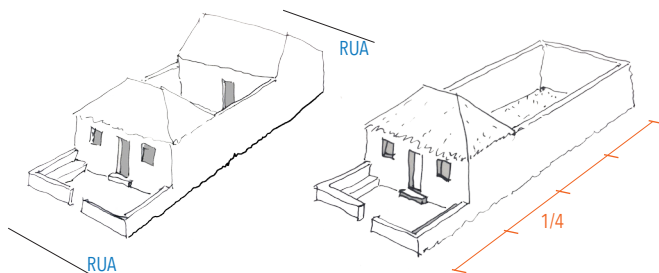
Na parte posterior da habitação, encontra-se o quintal. Este espaço servia para guardar alguns animais domésticos, para pequenas hortas ou para outras actividades como cozinhar e lavar roupa. Pouco a pouco, nestes espaços foram sendo construídos anexos para instalações sanitárias, cozinhas ou quartos, subsistindo por vezes, ainda assim, um pequeno pátio interior. Estes pátios ou espaços entre as construções favorecem a ventilação dos espaços interiores, bem como o seu sombreamento através da vegetação, promovendo, assim, um maior conforto térmico nas habitações. É, pois, de todo o interesse reinterpretar estas tipologias nas construções contemporâneas.

Interior de um quintal

Muro traseiro de um quintal

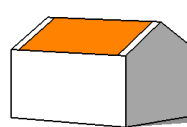
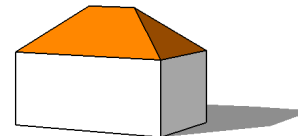
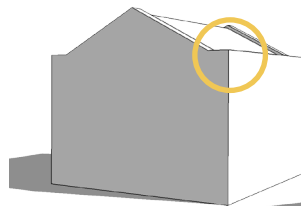
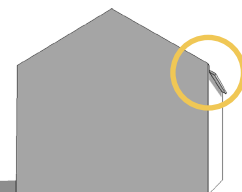
TIPOLOGIAS

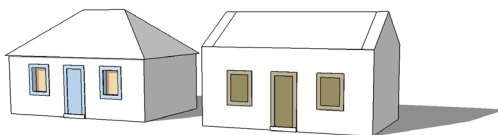
A Volumetria

Os volumes construídos têm um só piso com uma base rectangular de largura geralmente idêntica à do lote e uma profundidade, que era, originalmente, cerca de 1/4 a 1/3 deste. As casas tal como os lotes estão orientadas para a rua. Por vezes, quando o lote se estende entre duas ruas, a habitação desenvolve-se em dois volumes paralelos. Nestes casos cada construção abre-se para cada uma das ruas criando assim duas frentes. Por outro lado, em função das necessidades da família, é frequente, para uma ampliação da habitação, a construção de outros volumes no espaço traseiro do quintal, tal como já referido anteriormente.

Construção com duas frentes de rua

As Coberturas

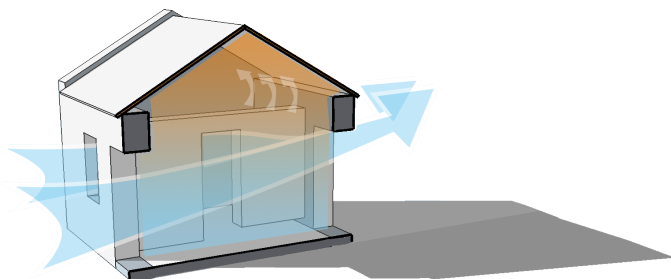
As coberturas dos volumes são originalmente inclinadas, tendo duas ou quatro águas. Estas terminam num beirado, com pouca projecção relativamente à fachada, ou são rematadas por uma platibanda, lisa ou decorada.

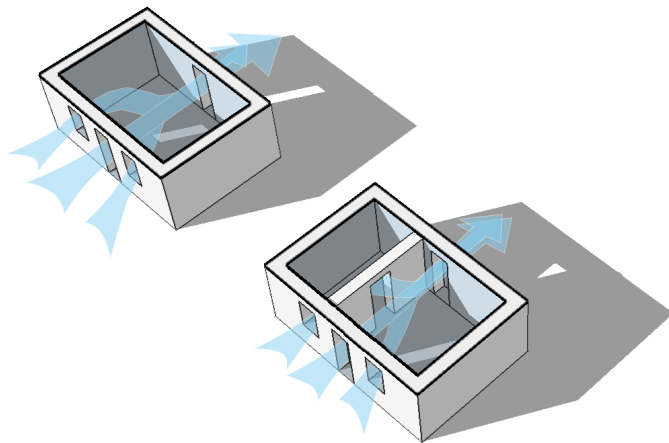
No interior, era comum não existirem tectos estendendo-se o pé-direito até à cobertura, o que favorece uma maior deslocação de ar quente para a parte superior do compartimento.

Cobertura com 2 águas

Cobertura com 4 águas

Platibanda

Beirado

Fachada e vãos

As fachadas, construídas em alvenaria de pedra apresentam poucos vãos. Normalemente na fachada principal abre-se apenas uma porta para a varanda ou rua e duas janelas colocadas simetricamente àquela. Na fachada posterior existe, muitas vezes, apenas um vão de porta para acesso ao quintal. Os vãos tinham linteis em madeira e eram relativamente estreitos. Muitas vezes sem caixilharia tinham apenas portadas em madeira. Com a utilização de blocos de cimento e linteis de betão houve um aumento na largura dos vãos.

Ventilação

A disposição dos vãos nas duas fachadas opostas promove uma ventilação transversal permitindo refrescar o espaço interior.

Ventilação natural do interior da habitação

Espaço interior

O volume principal da casa apresenta normalmente, no seu interior, um espaço único ou com uma divisão. Nos casos de maiores larguras existem por vezes três espaços distintos. Este espaço interior comunica simultâneamente com a varanda e com o quintal através de duas portas localizadas frente a frente. A parcimónia no número de vãos e o seu tamanho reduzido permitem minimizar os ganhos solares. Mais ainda quando são utilizadas persianas que, deixando passar o ar e alguma luminusidade, evitam a entrada da radiação solar. Estas características não devem ser esquecidas na construção actual pois são benéficas para o conforto dos habitantes.

Boas práticas

Os princípios presentes na arquitectura vernácula constituem valiosas lições para as intervenções actuais.

Identificamos aqui várias construções recentes, que se inspiram nesses valores, transportando-os para uma lógica de intervenção actual.

Sublinhamos a utilização que é feita de materiais locais como base destas construções, sobretudo da pedra, embora nalguns casos surja associada a betão em elementos da estrutura.

A manutenção dos sistemas construtivos tradicionais, nomeadamente de paredes em alvenaria de pedra de 40 a 50 cm de expessura com vãos pequenos, protegidos por portadas exteriores de madeira, permite a estes edificios beneficiarem das características térmicas já descritas.

Por outro lado estes edifícios apresentam uma reinterpretação das tipologias tradicionais adequando-as às diferentes funções a que se destinam: habitação, turismo ou restauração.

Edificio de habitação
Localizado no Bairro de Santo António, Cidade Velha

Empreendimento turístico *Encosta Azul*
Localizado em Santa Marta, Cidade Velha

Podemos assim afirmar que Boas Práticas requerem uma visão integradora de factores diversos:

- tradição e inovação
- harmonia do património, natural e construído: estruturas, dimensões, formas, cores, alinhamentos...;
- especificidades dos usos: espaços interiores e exteriores; funcionalidade, bem estar, convivialidade, conforto térmico e sanitário...;
- ponderação criteriosa do factor económico e social na utilização de recursos locais: materiais, técnicas, mão de obra.

Pousada de São Pedro
Localizada na Ribeira Grande, Cidade Velha

Boas práticas

Restaurante *Praça do Mar*
Localizado no Bairro de São Brás, Cidade Velha

Restaurante *Kriola*
Localizado na Rua Banana, Cidade Velha

Reabilitação de edifícios na Rua Banana e Rua Direita, Cidade Velha

Antes da intervenção

Após a intervenção

Boas práticas

Lote com dimensões equivalentes a lote da malha urbana histórica

Partindo de uma proposta de reabilitação de um edificio na Rua Carreira elaborada por Sofia Vieira (2013) no âmbito de um trabalho académico *, são aqui desenvolvidas diversas variações do tema. Pretende-se tão só deixar pistas aos interessados em eventuais reabilitações ou construções novas em lotes da Cidade Velha com caracteristicas como anteriormente descritas, de forma a que a organização de espaços e volumes, respondendo a critérios contemporâneos, se enquadre nos princípios enunciados neste Guia.

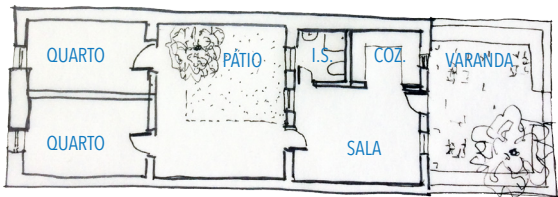
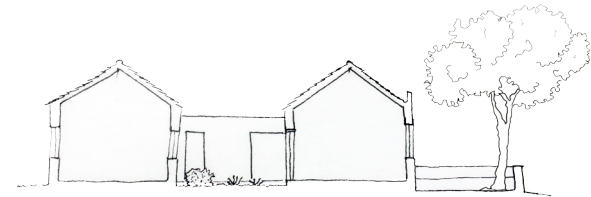
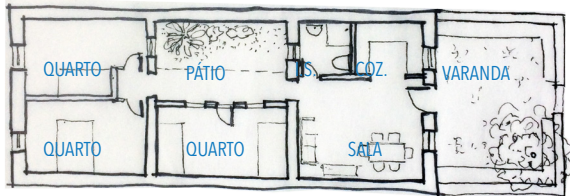
6,6 m

19,8 m

Alçado Principal

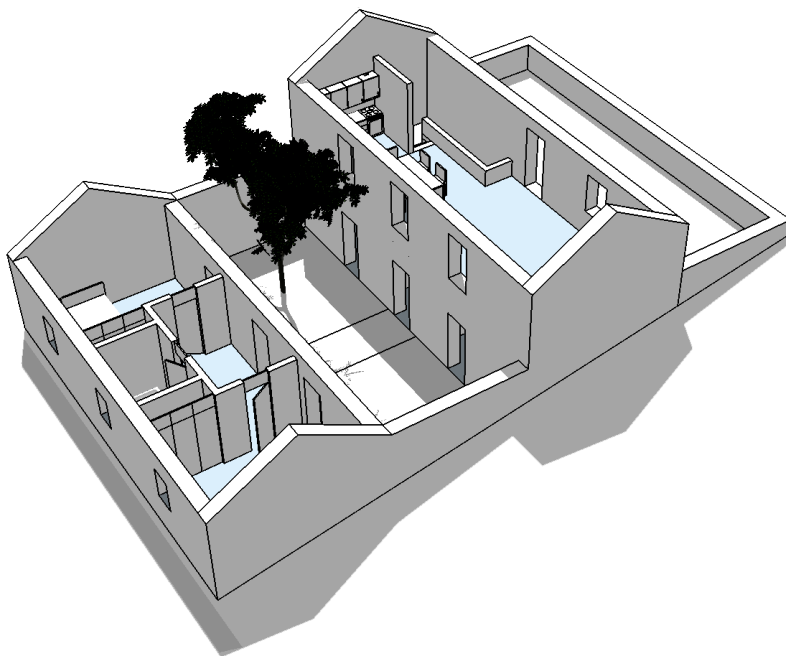
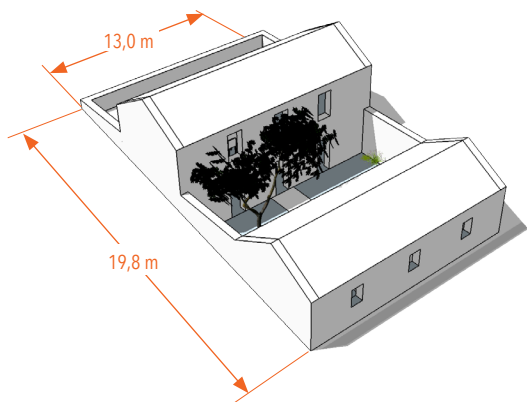
Alçado Tardoz

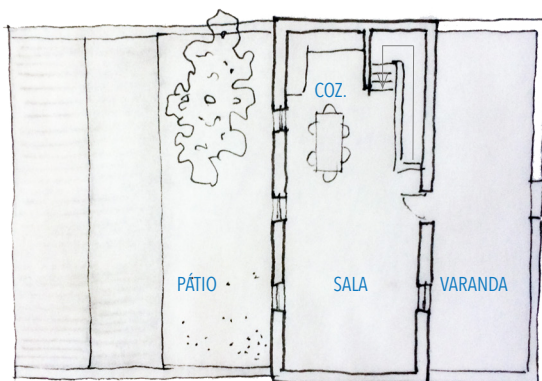
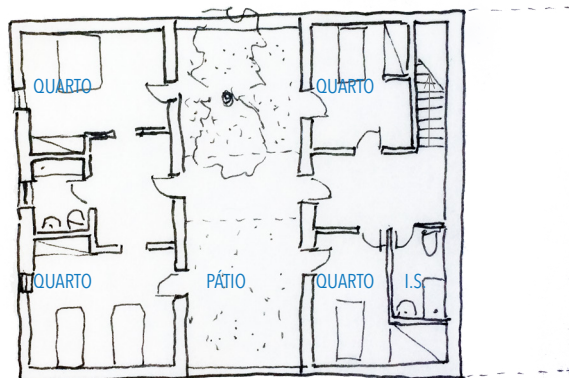
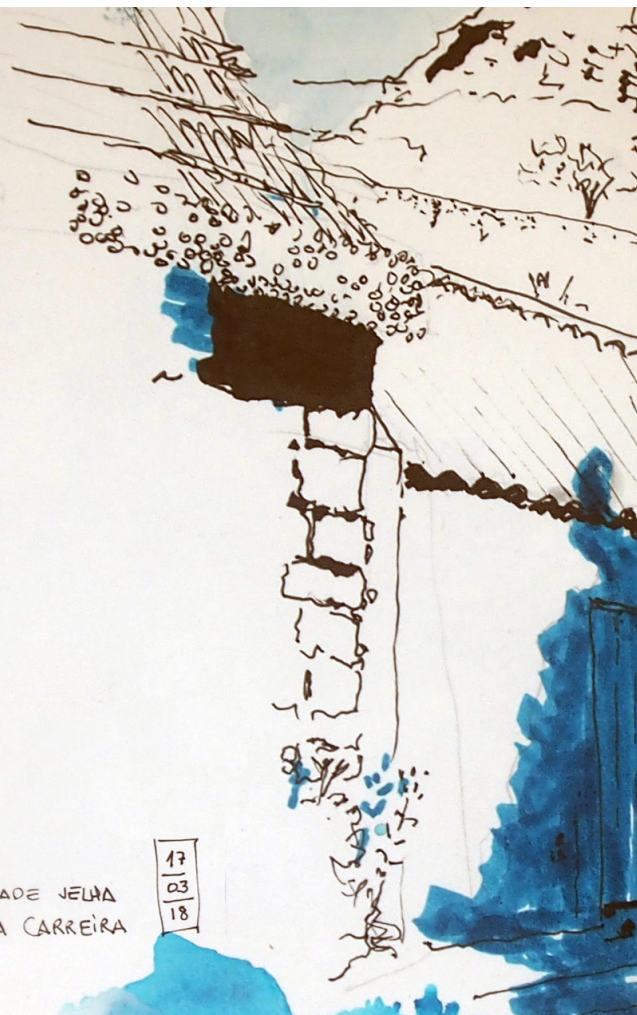
Tipologia com 2 quartos

Variante com 2 quartos

Variante com 3 quartos

* VIEIRA, Sofia 2013. A melancolia da casa idealizada Ribeira Grande - Formas e Materiais Arquitectonicos das Habitações Tradicionais da Ribeira Grande ,Cabo Verde [dissertação mestrado]. Porto.

Lote de maiores dimensões (13m x 19,8m) em terreno com pendente

13,0 m

19,8 m

Tipologia com 4 quartos, um volume com 2 pisos

Planta do 1º piso

Planta do r/c

CIDADE VELHA
RUA CARREIRA
17
03
18

II

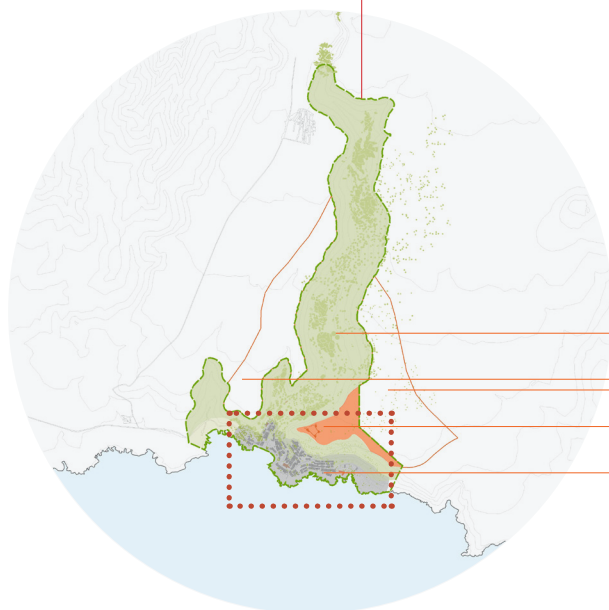
NORMAS URBANÍSTICAS

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

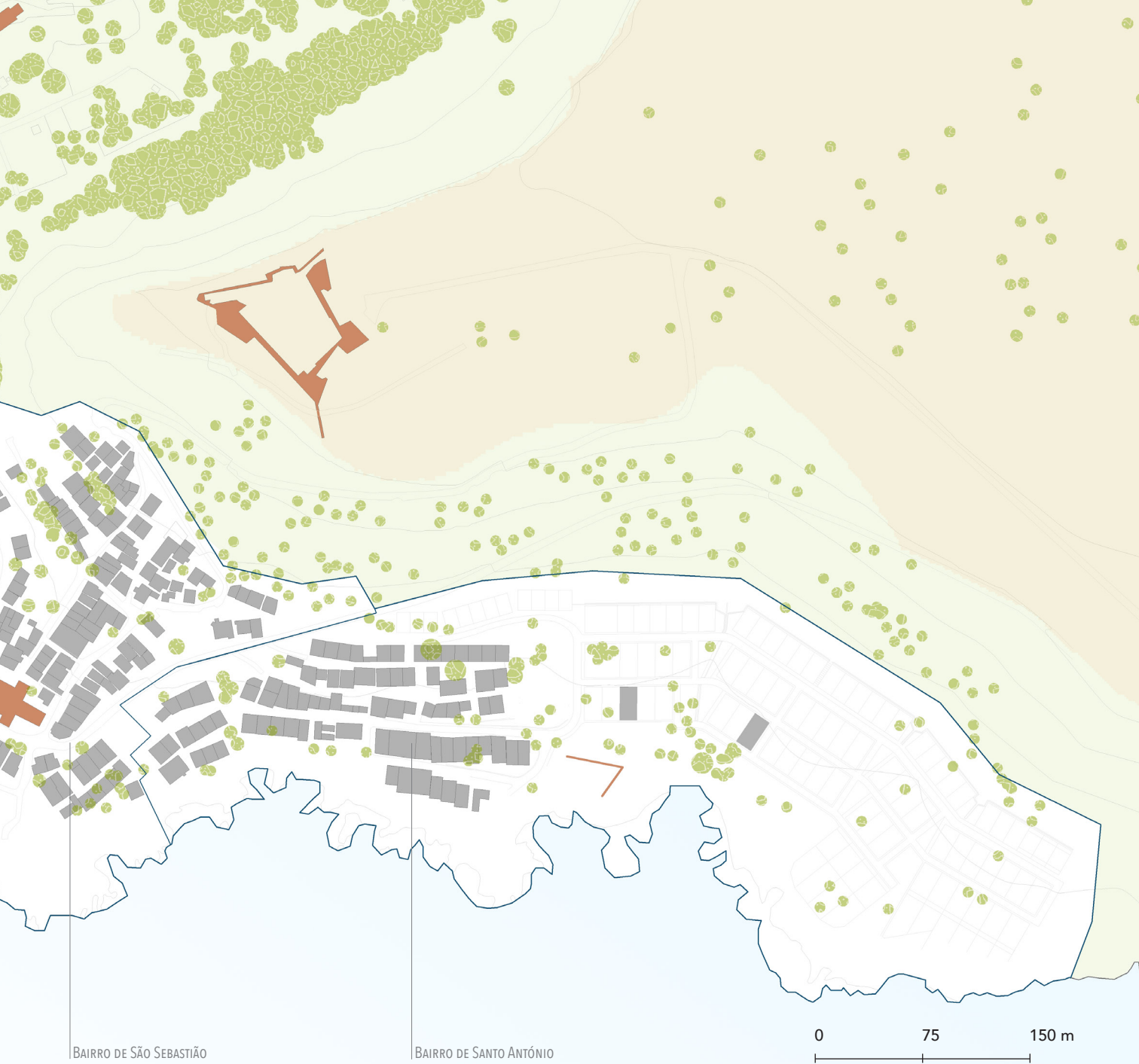
As normas urbanísticas descritas neste Guia, com base no regulamento em vigor, aplicam-se à área declarada Património Nacional e Património da Humanidade, aprovada pela Resolução nº 5/2009, de 16 de Março e indicada na planta abaixo.

Esta área é constituída pelo centro urbano da Cidade Velha, (bairros Rua Calhau, São Pedro, São Brás, São Sebastião e Santo António), a área protegida agrícola (Ribeira Grande, Ribeira do Convento e Ribeira de Santa Marta) e a Fortaleza Real de São Filipe.

Estão abrangidas todas as intervenções no edificado, sejam em edifícios existentes ou em construções novas.

Área Urbana dentro da zona classificada

Bairro de São Brás

Bairro de São Pedro

Bairro do Calhau

Bairro de São Sebastião
Bairro de Santo António
0
75
150 m

Tipo de intervenção

No Sítio Histórico da Cidade Velha são admitidas as obras a seguir mencionadas, sob determinadas condições e salvaguardando o cumprimento de todos os regulamentos e normas em vigor.

As obras de conservação corrente que incluem os trabalhos de manutenção ou limpeza são essenciais para manter o edificio em boas condições e prevenir patologias. Assim, as paredes e caixilharias devem ser pintadas ou caiadas regularmente. As caleiras e passagens da água desobstruidas. As telhas partidas substituídas. Estas obras não devem implicar alterações na estrutura, volume, forma, materiais e cores do existente.

EXEMPLOS DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO:

- Caiar ou pintar a fachada
- Pintar as caixilharias das portas ou janelas
- Limpar as caleiras
- Substituir telhas partidas

As obras de restauro destinam-se a reparar situações de degradação e patologias da construção e/ou a restituir as condições de integridade e de autenticidade do edifício que tenham sido afetadas. Devem ser utilizadas as técnicas construtivas e materiais originais, salvo se existir incompatibilidade, devidamente fundamentada e aprovada pela Câmara.

EXEMPLOS DE OBRAS DE RESTAURO:

- Reparar problemas causados por infiltrações de água
- Reparar rebocos degradados
- Reparação da estrutura do telhado sem introduzir alterações
- Embutir na fachada contadores eléctricos
- Retirar gradeamentos das janelas

As obras de reabilitação e/ou alteração têm lugar quando é necessário alterar situações consideradas dissonantes ou de anomalia construtiva no edificado ou no seu espaço exterior. Podem também servir para melhorar as condições de conforto do interior ou para adequar o edifício a novos usos que sejam compativeis e aprovados.
Caso sejam feitas alterações devem ser respeitadas as caracteristicas arquitectónicas e construtivas originais em harmonia com o contexto do Sítio histórico.

EXEMPLOS DE OBRAS DE REABILITAÇÃO:

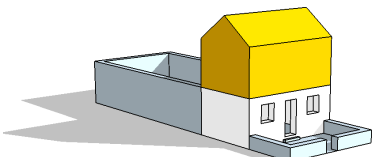
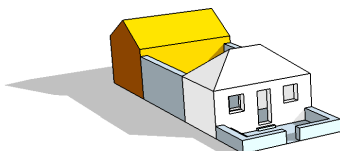
- Substituir chapas de fibrocimento na cobertura por telha ou colmo
- Colocar novas janelas, portas ou persianas
- Rebocar paredes em bloco de cimento
- Construir uma cobertura inclinada sobre cobertura plana
- Adaptar uma habitação a um espaço de comércio

Qualquer tipo de obra só pode ser realizada após aprovação pela Câmara Municipal

É necessário requerer sempre uma licença para realização de obras. O pedido deverá ser instruído com um projecto de arquitectura da responsabilidade de um arquitecto ou da descrição exaustiva dos trabalhos no caso de obras conservação ou restauro. Informe-se junto das entidades competentes de todos os elementos que são obrigatórios entregar

Antes de iniciar os procedimentos para uma intervenção urbanística dirija-se à Câmara Municipal ou ao Instituto do Património Cultural onde poderá obter mais apoio e esclarecimentos específicos para cada situação.

AMPLIAÇÃO NO LOTE

AMPLIAÇÃO SOBRE EXISTENTE

As obras de ampliação apenas são permitidas quando existir espaço disponível no lote e em situações de junção de lotes. Devem ser respeitadas as características arquitetónicas e construtivas do edificado existente que apresente valor patrimonial bem como as condições previstas nos regulamentos em vigor. Não são permitidas as ampliações sobre as construções existentes, nem as que impliquem a destruição, ainda que parcial, de edifícios vernaculares.

EXEMPLOS DE OBRAS DE DEMOLIÇÃO:

- Demolir situações não permitidas tais como palas, volumes na cobertura, pisos superiores.
- Demolir elementos (paredes/coberturas/varandas/etc) que põem em risco a segurança de pessoas. *
- Demolir uma casa, um anexo, etc que não tem valor patrimonial
- Demolir uma casa que não pode ser reabilitada.*

As obras de demolição que impliquem destruição total ou parcial de uma construção existente, só podem ser admitidas quando existir perigo de segurança para pessoas e bens, quando se tratar de uma ruína, na impossibilidade técnica de reabilitação ou quando o edfício não possua valor patrimonial e seja considerado dissonante. Todas estas situações devem ser obrigatoriamente fundamentadas e comprovadas pela CMRGS e pelo IPC.

* Estas situações devem ser devidamente fundamentadas.

Não são permitidas obras de demolição sem aprovação expressa da Câmara e IPC.

As obras de reconstrução no seguimento de demolição parcial ou total de edificação existente, devem manter a mesma volumetria, traça, materiais e técnicas do edifício ou parte demolida, salvo se esta for considerada dissonante.

Todas as obras de construção nova devem respeitar os regulamentos em vigor bem como as orientações estipuladas pelas autoridades competentes.

ESPAÇOS EXTERIORES PRIVATIVOS

As novas construções deverão inspirar-se nas tipologias vernaculares promovendo, sempre que possível, a existência de espaços exteriores no lote:

Varandas na frente das casas

Pátios ou quintal, no interior do lote.

Estes espaços exteriores, bem como os bancos aí localizados, devem ser construídos na configuração tradicional.

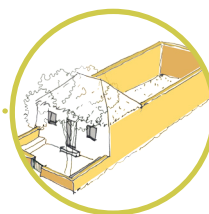
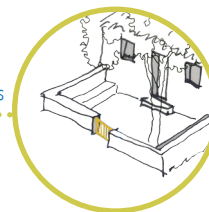
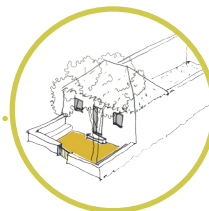
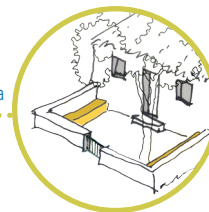
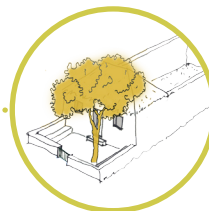
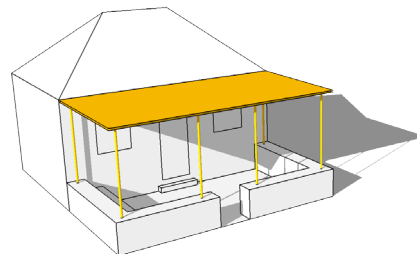
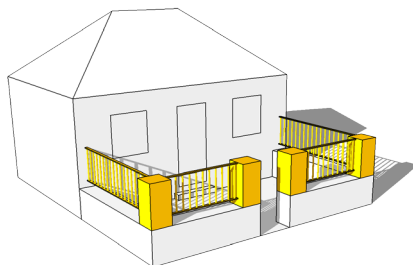
Os **muros de delimitação** dos espaços na frente das casas, as varandas, deverão ser construídos em alvenaria de pedra (pedra seca ou argamassada) que poderá ser deixada à vista ou caiada de branco. É admitido um capeamento fino em cal hidráulica ou cimento e com largura igual à do muro. A altura máxima do muro da varanda à cota do pavimento mais elevado deverá ser de 0,80m. Nos espaços exteriores no interior do lote; logradouros, pátios ou quintal, são admitidos muros com a mesma altura das paredes do edificado.

Portas ou portões nos muros, deverão ter a mesma altura destes e podem ser em madeira ou ferro. Não são admitidos portas ou portões de alumínio ou PVC.

Pavimentos exteriores das varandas e espaços visíveis desde a rua, deverão ser construídos em calçada, de paralelo de pedra basáltica ou “pedra rolada do mar” à semelhança dos pavimentos tradicionais.

Bancos deverão ser construídos em alvenaria de pedra (pedra seca ou argamassada) que poderá ser deixada à vista ou caiada de branco. É admitido um capeamento fino em cal, cimento ou madeira.

É aconselhável a utilização de plantas ou **árvores** para sombreamento.

Não é permitida a ocupação da varanda com **parqueamento de viaturas.**

Não é permitido cobrir ou encerrar a varanda com nenhuma estrutura para além dos muros de delimitação.

VOLUMETRIA E ALINHAMENTOS

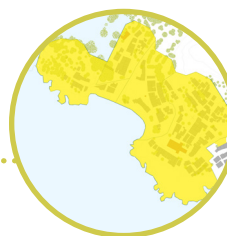
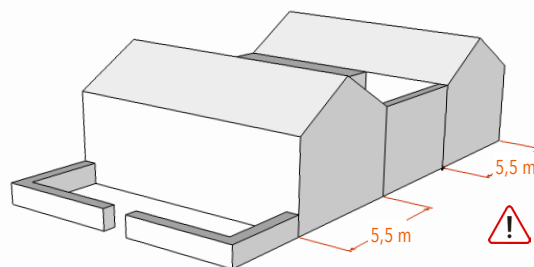
A **implantação** das novas construções deve seguir globalmente o alinhamento das construções e/ou muros vizinhos, encostando a estas/es, sempre que possível, de forma a criar uma frente de rua contínua. Admitem-se pequenos recuos /avanços nas fachadas sempre que resultar mais adequado à configuração ou contexto da rua.

Os **volumes** devem ter uma configuração simples e uma planta de base rectangular salvo em casos de excepção (gavetos, topografia, etc.).

A **profundidade** máxima admitida para cada corpo da construção é de 5,5 metros, podendo admitir-se uma maior profundidade em situações devidamente justificadas.

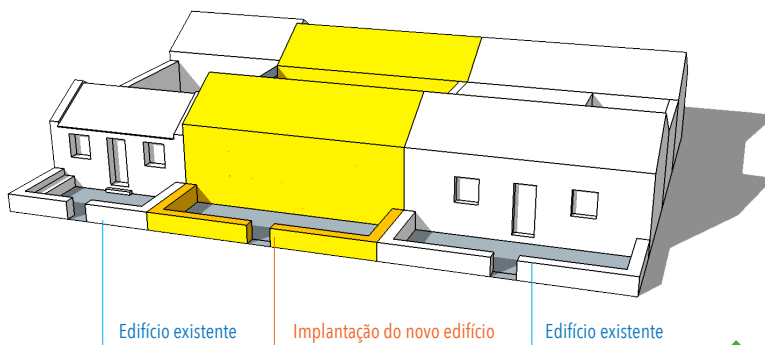
As construções, nos bairros de **São Brás, São Pedro, Rua Calhau e São Sebastião,** deverão ter apenas um piso, com uma cércea máxima de 3,5 m. Nos casos de existência de pendente natural do terreno, transversalmente ao lote, é admitido que num dos lados do edifício se atinjam os 4,5 m.

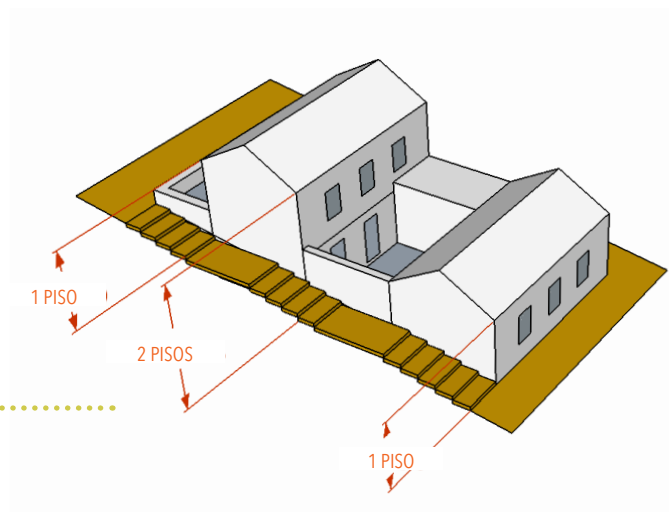
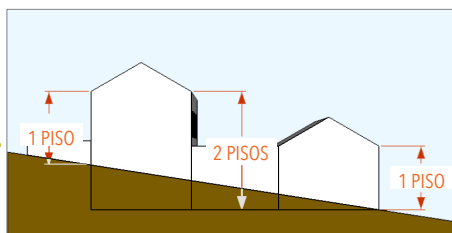
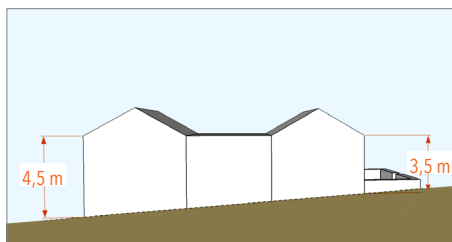
No bairro de **Santo António,** nos casos de desnível acentuado no terreno, admitem-se dois pisos na fachada à cota mais baixa, desde que esta se encontre numa situação de pátio no interior do lote.

Profundidades máximas dos edifícios

Em **S. Brás, S.Pedro, Calhau e S.Sebastião**

são permitidos edifícios até 1 PISO

Em **Sto António** são permitidos

2 PISOS somente no interior do lote

Alinhamentos

Alturas máximas

FACHADAS

As fachadas deverão harmonizar-se com as construções já existentes respeitando a identidade do Sítio histórico. Deve privilegiar-se a utilização de materiais locais nas fachadas e paredes interiores.

No bairro de **S. Pedro**, as paredes exteriores devem ser construídas obrigatoriamente, em **alvenaria de pedra**, que deverá ficar visível ou ser caiada.

Nos **restantes bairros**, os materiais admitidos para a construção das fachadas são **alvenaria de pedra** estrutural, que poderá ficar à vista ou ser caiada, ou **alvenaria de bloco** de cimento, obrigatoriamente **rebocada e pintada** em toda a sua superfície. Exceptuam-se os casos de reconstrução, no seguimento de demolição total ou parcial de fachadas em alvenaria de pedra, em que as fachadas a reconstruir deverão obrigatoriamente utilizar o mesmo material e técnica construtiva da fachada existente.

Não são permitidos os balanços (palas, varandas em pisos superiores ou volumes) para além do plano de fachada.

Nas fachadas rebocadas, só serão permitidos os **motivos decorativos tradicionais** (moldura dos vãos, "cordon", pilastras, cimalhas). São admitidos **socos** em reboco liso pintado ou bujardado.

Não serão permitidas mais de **duas cores** além do branco na pintura dos panos das paredes da edificação. São de privilegiar os tons claros e suaves.

MATERIAIS DE FACHADAS DE PERMITIDOS:

Em **S.Pedro**

- √ ALVENARIA DE PEDRA APARENTE
- √ ALVENARIA DE PEDRA CAIADA

Nos **restantes bairros**

- √ ALVENARIA DE PEDRA APARENTE
- √ ALVENARIA DE PEDRA CAIADA
- √ ALVENARIA DE PEDRA REBOCADA
- √ REBOCO DE CAL LISO
- √ ALVENARIA DE BLOCO REBOCADA
- √ REBOCO DE CIMENTO LISO

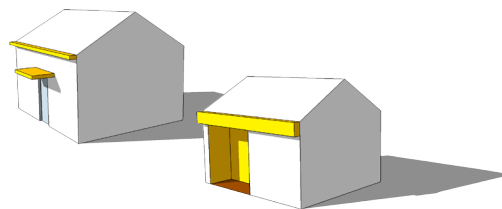
REMATES PERMITIDOS:

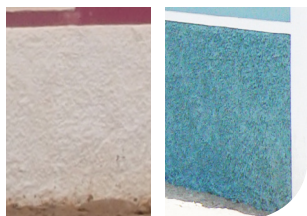
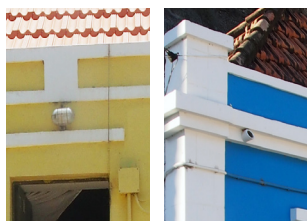
- √ PLATIBANDA COM ORNAMENTOS TRADICIONAIS
- √ "CORDON" SOBRE VÃOS
- √ PILASTRA

REVESTIMENTOS DE SOCOS PERMITIDOS:

- √ SOCO EM ARGAMASSA BUJARDADA
- √ SOCO EM REBOCO LISO PINTADO

NÃO SÃO PERMITIDOS:

- × BALANÇOS
- × REENTRÂNCIAS

REVESTIMENTOS DE FACHADAS NÃO PERMITIDOS:

- × BLOCOS DE CIMENTO (OU OUTROS) APARENTES
- × REBOCO DE CIMENTO NÃO PINTADO
- × ARGAMASSAS TEXTURADAS (MARMORITES)
- × MOSAICOS CERÂMICOS
- × PLACAGENS DE PEDRA FINAS OU OUTROS ELEMENTOS

REMATES E ELEMENTOS NÃO PERMITIDOS:

- × PALAS / ELEMENTOS PROJECTADOS NA FACHADA
- × FALSOS BEIRADOS / CORNIJAS

REVESTIMENTOS DE SOCOS NÃO PERMITIDOS:

- × MOSAICOS CERÂMICOS
- × PLACAGENS DE PEDRA OU OUTROS ELEMENTOS

Vãos e Caixilharias

A área dos vãos deve ser reduzida de modo a evitar grandes ganhos solares no interior. A sua disposição nas fachadas deve promover uma boa ventilação.

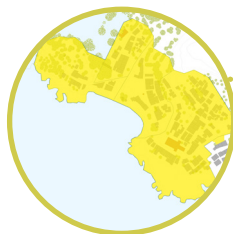
A **área de vãos** deverá sempre resultar menor do que 20% da área da fachada e respeitar o ritmo de cheios e vazios, tradicional. No Bairro de Sto. António é admitida uma área de vão até 25% da superfície da fachada ou de 30% no caso de incluir porta de garagem.

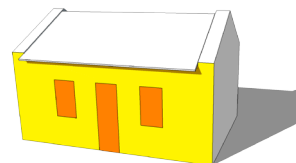
Considera-se como máximo permitido para a abertura dos vãos de portas e janelas **a largura** de 1,2 m, com excepção do bairro Sto. António, em que são admitidas larguras até 1,4m ou em casos devidamente justificados, como garagens ou locais comerciais, que poderão ser autorizadas outras larguras sempre que respeitem as proporções da fachada e o visual do conjunto.

Os **peitoris e lintéis** poderão ser de madeira, cimento moldado pintado.

As **caixilharias e aros** das portas e janelas deverão ter um desenho simples e ser em madeira à cor natural ou pintadas com tinta de óleo, todas na mesma cor. É proibida a utilização de caixilharia de alumínio ou PVC.

É de privilegiar a colocação de **persianas exteriores** que promovam a ventilação e sombreamento. Neste caso deverão ser em madeira à cor natural ou pintada a tinta de óleo com desenho semelhante ao existente nas construções tradicionais. É proibida a utilização de persianas de alumínio ou PVC.

É interdita a colocação de gradeamento ou estores exteriores nos vãos das fachadas.

Em **S. Pedro, S. Brás, Calhau e S. Sebastião**

Soma área dos vãos < 20 % da área da fachada correspondente

Em **Sto. António**

Soma área dos vãos < 25 % da área da fachada correspondente

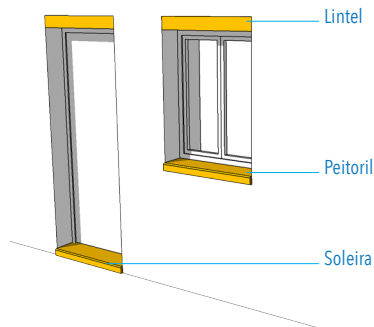
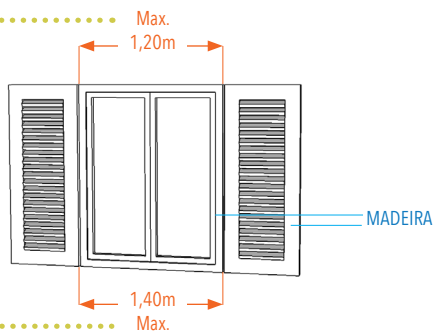
NÃO É PERMITIDO:

× CAIXILHARIA OU PORTADAS DE ALUMÍNIO

× CAIXILHARIA OU PORTADAS EM PVC

× GRADES

MATERIAIS PERMITIDOS:

√ MADEIRA
√ CIMENTO MOLDADO

É PERMITIDO:

√ CAIXILHARIA DE MADEIRA + DESENHO SIMPLES

√ PORTAS DE MADEIRA + DESENHO SIMPLES

√ PORTADAS E PERSIANAS EM MADEIRA

COBERTURAS

Deve manter-se o ambiente de conjunto com pequenos edifícios evitando grandes superfícies nos planos das coberturas.

As coberturas deverão ser **inclinadas com duas ou quatro águas** e pendentes entre 30º a 45º. As coberturas de duas águas devem sempre intersetar-se definindo uma cumeeira. As coberturas de quatro águas devem intersetar-se definindo uma cumeeira com um mínimo de 1 metro de comprimento.

São admitidas **coberturas planas** ou de uma só água, apenas em pequenas superfícies, sobre volumes anexos no interior do lote.

A **estrutura** da cobertura inclinada deverá ser, preferencialmente, de madeira. Esta situação é obrigatória no caso da cobertura repousar sobre paredes de alvenaria de pedra. Nas situações de reconstrução ou de alteração de um edifício que tenha uma cobertura com estrutura em madeira, a estrutura do novo edifício ou a alteração deverá também ser nesse material.

O **revestimento** das coberturas inclinadas deve ser em palha ou em telha cerâmica tipo Marselha. As coberturas planas referidas anteriormente deverão ser revestidas com jorra ou tijoleira cerâmica rectangular de fabrico tradicional, semelhante à encontrada nos edifícios antigos.

São interditas **claraboias e trapeiras** nas coberturas inclinadas.

O **beirado** poderá ter uma projecção máxima de 20 cm relativamente ao plano da fachada. Admitem-se também platibandas no prolongamento da fachada, com caleira interior e uma altura máxima de 50 cm. Não são admitidos ressaltos ou elementos projectados em relação à fachada.

As coberturas deverão assegurar um correcto **escoamento das águas pluviais** nomeadamente nas zonas de encosto das construções.

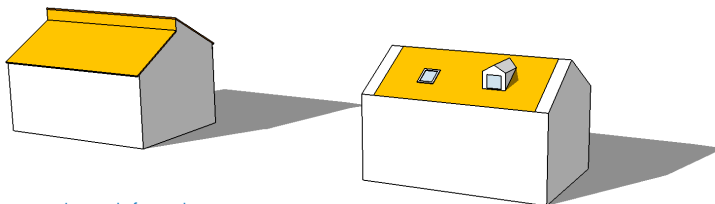
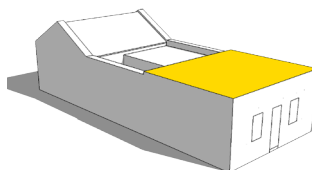
É PERMITIDO:

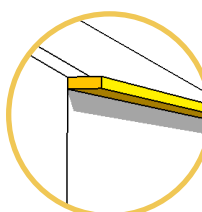
Ângulo da pendente da cobertura

√ Colmo ou telha Marselha nas coberturas inclinadas

√ Beirado

NÃO É PERMITIDO:

× Águas desencontradas, claraboias ou trapeiras

× Cobertura plana nos volumes da frente de rua

× Chapa metálica, fibrocimento, telhas não cerâmicas, cobertura plana sem revestimento

× Cornijas, ou outras saliências

Caves e Sótãos

Não é permitida a construção de **sótãos**.

Só é permitida a construção de **semi-caves** no bairro de Sto António, nas situações de pendente natural do terreno e salvo em zonas de risco naturais.

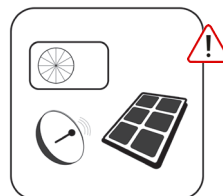
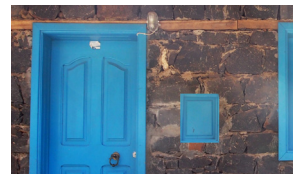
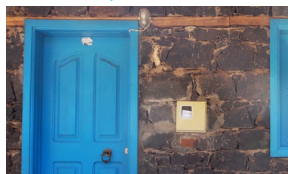
Não são permitidos **sótãos**

Em **Sto. António** são permitidas **semi-caves**

Instalações e redes privadas

Deve procurar-se uma colocação cuidada e pouco visível para as **instalações de redes privadas**, tais como cabos, canalizações, caixas de conexão e contadores. Devem ser embutidas na alvenaria, alinhadas e dissimuladas, se for o caso, com portinhola de madeira.

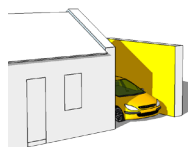
A **colocação de equipamentos**, como aparelhos de ar condicionado, reservatórios de água, painéis solares, alarmes, antenas, etc., no exterior do edifício, está **sujeita a aprovação pelo IPC**, só podendo ser autorizada caso esteja integrada de forma discreta no edifício e não interfira com a leitura do conjunto.

Contador com portinhola de madeira

Se estes equipamentos ficarem visíveis **é necessária aprovação do IPC**

Garagens

Dentro do lote, só será permitido o **estacionamento de viaturas** em compartimento alinhado com a parede da fachada.

No caso de existência de **portões**, estes deverão ser em madeira ou em ferro, com desenho simples, e integrado no contexto do Sítio histórico.

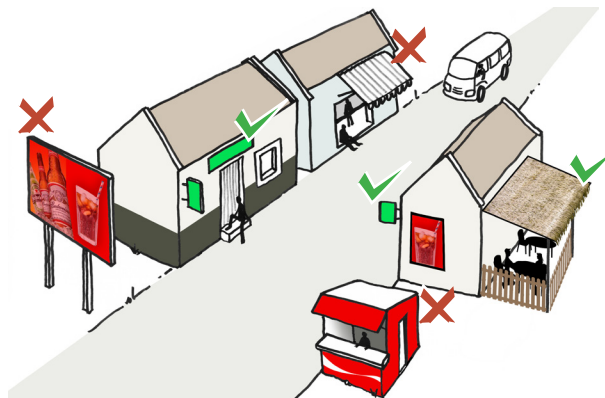
Estacionamento em espaço lateral

SÃO PERMITIDOS PORTÕES EM:

- √ MADEIRA
- √ FERRO

NÃO SÃO PERMITIDOS PORTÕES EM:

- × PVC
- × ALUMÍNIO
- × OUTROS

Comércios ou Serviços

As construções destinadas a comércios ou serviços devem integrar-se no contexto histórico e, desde que possível, respeitar os princípios descritos neste Guia. São contudo admitidas excepções, nomeadamente para uma correcta adequação à função a que se destinam, desde que devidamente fundamentadas e ficando sujeitas à aprovação da Câmara Municipal mediante parecer vinculativo do IPC.

É proibida a colocação de **mensagens publicitárias** no Sítio Histórico, salvo para a divulgação de eventos de curta duração, de índole cultural ou social ou em casos excepcionais devidamente autorizados pela Câmara Municipal a quem compete indicar o local a instalar.

O tipo, material e dimensão da **sinalética** destes estabelecimentos ficam sujeitos a aprovação da CMRGS e IPC e deverão enquadrar-se harmoniosamente nas fachadas. A sua fixação deverá ser executada de modo a evitar danificar elementos relevantes da fachada.

Não são admitidas sinalizações associadas a **marcas comerciais** ou suportes publicitários autónomos como painéis e mastros.

Salvo no caso de farmácias, esquadra ou outras situações excepcionais não são permitidas **sinaléticas luminosas**, caixas em acrílico, faixas ou pendões.

A instalação de **equipamento ou mobiliário no espaço público,** tais como: mesas, cadeiras, guarda-ventos, guarda-sóis, estrados, floreiras está sujeita a aprovação prévia pela Câmara Municipal.

É permitida a colocação de **toldos para sombreamento** de zonas exteriores de esplanada desde que tenham estrutura de madeira e cobertura em canas, colmo ou plantas. São interditas as estruturas metálicas e de betão e os revestimentos em chapa. Estes toldos deverão ser instalados sem danificar as fachadas e a sua colocação deverá ser reversível.

Os exploradores dos estabelecimentos são responsáveis pelo estado de **limpeza dos passeios e das esplanadas** abertas na parte ocupada e na faixa contígua de 3 metros.

Equipamentos turísticos, sociais, culturais ou outros

Estes equipamentos devem enquadrar-se nos regulamentos existentes, nomeadamente no PDM e ficam sujeitos a avaliação conjunta da Câmara Municipal e IPC, podendo ser pedidos outros elementos justificativos para além dos descritos nas presentes normas.

ÁREA AGRÍCOLA

Nesta zona, que se estende ao Vale da Ribeira Grande e em torno da área urbana, apenas são permitidas construções destinadas a apoio agrícola, integradas na paisagem onde se inserem e verificando as seguintes condições:

Apenas **uma construção por lote** é permitida e caso o terreno se encontre cultivado.

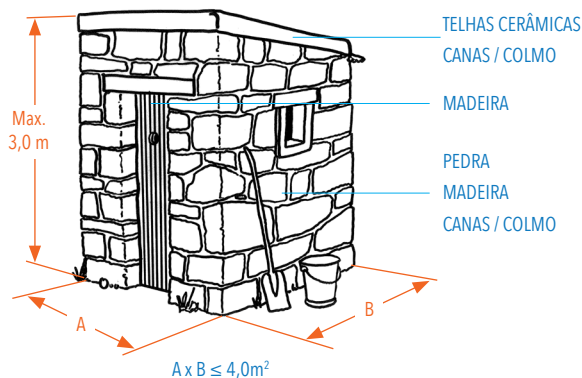
A **área** máxima não deve ultrapassar 4 m2, sendo a altura máxima de 3m.

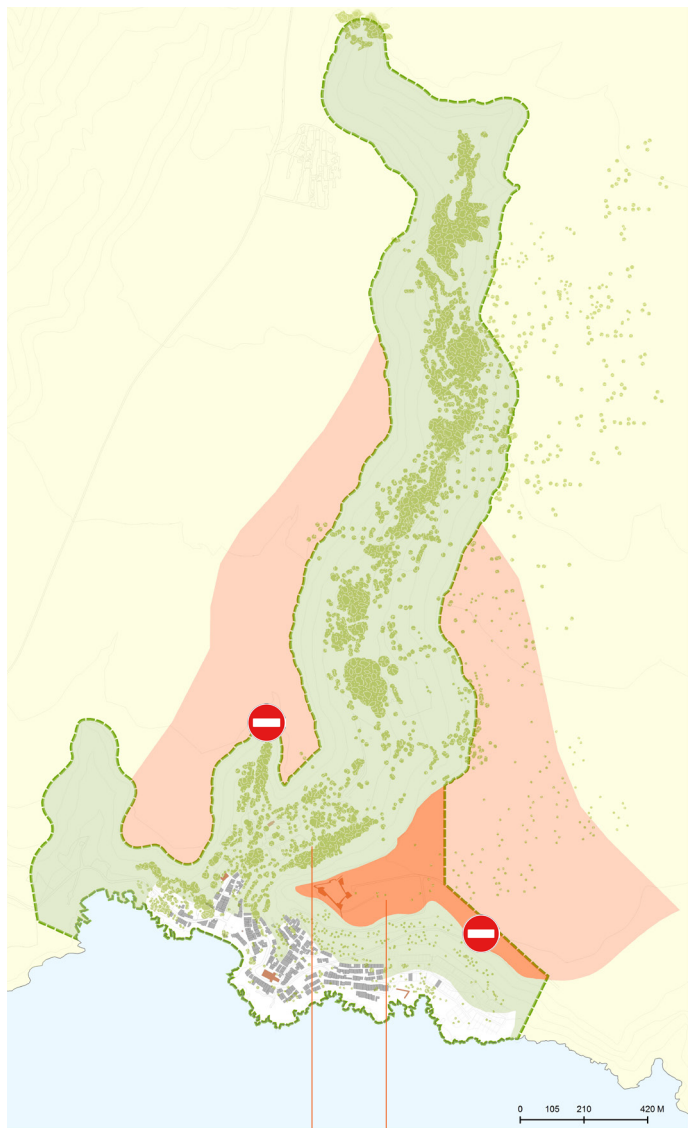
As **paredes e/ou muros** da construção deverão ser em alvenaria de pedra à vista ou caiada.

A **cobertura** deverá ser em estrutura de madeira ou em canas, revestida a palha, terra ou telha marselha.

As **caixilharias** de portas ou janelas devem ser de madeira.

Os **tanques de água** devem ser em alvenaria de pedra podendo, caso necessário, ter uma estrutura interior em cimento.

As pequenas indústrias de **produção de aguardente** devem seguir os critérios determinados no regime jurídico de produção de aguardente de cana-de-açúcar, salvaguardando as condições relativas a materiais e integração descritas acima.

Fortaleza de São Filipe

0 105 210 420 M

Área protegida agrícola

Área da Fortaleza de S. Filipe

Nesta área não são permitidas quaisquer construções nem trabalhos que impliquem uma alteração da topografia, da paisagem ou do visual da zona. Qualquer instalação ou ocupação temporária carecem de autorização da CMRGS mediante parecer do IPC.

CRÉDITOS

Autora
ANA PATO

Colaboradores
ADALBERTO TAVARES
ANA SAMIRA SILVA
ARON ARMAS
CLÁUDIO RAMOS
JOÃO LOPES
MICITO DA MOURA
OTELINO SEMEDO
RICARDO ORTET
SÉBASTIEN MORISET

Fotografias
ANA PATO
CLÁUDIO RAMOS
NURIA SÁNCHEZ MUÑOZ
OTELINO SEMEDO
RICARDO ORTET
SÉBASTIEN MORISET

Concepção gráfica e Ilustrações
ANA PATO
SÉBASTIEN MORISET

Cartografia
SUSANA SANTOS

Planta pag. 8: *Tipologia do loteamento* - Ribeira Grande, Cidade Velha
FERNANDO PIRES /
DIRECÇÃO GERAL DOS EDIFÍCIOS E MONUMENTOS NACIONAIS

ISBN (versão impressa) : 979-10-96446-18-6
ISBN (versão digital) : 979-10-96446-17-9

Maison Levrat, Parc Fallavier
2 rue de la Buthière – B.P. 53
38092 Villefontaine Cedex France

Imprimerie du Pont de Claix
9 chemin de la Plaine 38640 Claix

Editado em Julho de 2018
Impresso em Julho de 2018
Depósito legal: Julho de 2018

AGRADECIMENTOS

Agradecemos a todas as pessoas que tornaram possível este Guia e em particular a:

UNESCO
DAVID STEHL Especialista do programa Centre du patrimoine mondial
STÉPHANIE DUARTE Secretária Executiva Comissão Nacional de Cabo Verde

Ministério da Cultura e das Indústrias Criativas de Cabo Verde
ABRAÃO VICENTE Ministro

Instituto Património Cultural de Cabo Verde
HAMILTON JAIR FERNANDES Presidente
JAYLSON MONTEIRO Coordenador da Direcção dos Monumentos e Sítios
DANIEL OLIVEIRA Arquitecto
CHARLES AKIBODÉ Historiador

Gabinete de Gestão da Cidade Velha, Património Mundial
ANA SAMIRA SILVA Coordenadora
ADALBERTO TAVARES Arquitecto
CLÁUDIO RAMOS Historiador
IVALENA ROSÁRIO Historiadora
FRANCISCO MOREIRA Guia / Animador Cultural
JOÃO GOMES Fiscal
ARON ARMAS Estagiário Canárias

Câmara Municipal da Ribeira Grande de Santiago
MANUEL MONTEIRO DE PINA Presidente
CARLOS CASIMIRO Assessor
AMÂNDIO TAVARES Director Gabinete Técnico
MICITO DA MOURA Fiscal
OTELINDO SEMEDO Fiscal

Assistência Nacional
RICARDO ORTET Arquitecto

CRAterre
MARINA TRAPPENIERS Responsável serviço administrativo e financeiro
SÉBASTIEN MORISET Coordenador do Projecto

aos habitantes da Cidade Velha que de forma generosa nos acolheram e apoiaram,em especial a:
ANTONINA SILVA . ANA MOURA . ELISÂNGELA . ELI . NAIR . SÍLVIO

e também a: ISA ELIAS . LIEVE MEERSCHAERT . MANUELA LAPA

Nos remerciements vont aussi au Département des affaires européennes et internationales, Direction générale des patrimoines du
MINISTERE DE LA CULTURE DE LA FRANCE
pour le soutien donné à la production de cet ouvrage